

Werkplan HBNZ 2023

11 april 2023

INLEIDING

De Woningwet is in 2015 in werking getreden (en per 2022 gedeeltelijk herzien: zie woningmarktbeleid.nl).

Deze wet geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeenten en huurdersorganisaties. De positie van de HBNZ is hiermee verbeterd en verstevigd. De HBNZ heeft bevoegdheden gekregen en is volwaardig gesprekspartner voor Padua en de gemeente Noordwijk. HBNZ heeft de afgelopen jaren ingezet op versterking en professionalisering van de eigen organisatie en wil dit komend jaar voortzetten. Dit is extra noodzakelijk vanwege wisselingen in de bestuurssamenstelling.

HBNZ behartigt de belangen van de huurders van Padua. Het is voor ons en voor onze achterban van belang dat we een goed fundament hebben waarop we verder kunnen bouwen, met een werkplan en een begroting. Dit Werkplan 2023 is onze handleiding voor 2023. We kijken vooruit naar de toekomst en hier en daar ook terug. We willen laten zien wie wij zijn, wat we doen en waarom.

We doen dit primair aan de hand van de volgende thema's:

- * Jaarlijkse prestatieafspraken
- * Betaalbaarheid en beschikbaarheid/doorstroombeleid
- * Transitievisie Warmte en Lokale en Regionale Energiestrategie/duurzaamheid
- * Leefbaarheid en diversiteit in de wijken
- * Wonen en Zorg

Bovengenoemde thema's zijn ontleend aan de Meerjarenafspraken 2022-2025. Het zijn de voorgenomen activiteiten voor 2023 van de gemeente Noordwijk, Padua (en Stek) en de HBNZ (en SHN). Alleen de activiteiten waarbij de HBNZ betrokken is c.q. taken heeft worden vermeld.

Overige thema's voor overleg met Padua

- * Basiskwaliteit woningen en onderhoud
- * Dienstverlening van Padua
- * Jaarplanning, jaarverslag en begroting Padua

Thema's over versteviging van de huurdersorganisatie komen ook in dit werkplan aan de orde:

- * Versterking en professionalisering HBNZ
- * Opleiding en coaching van de bestuursleden
- * Versterken van de relatie met de achterban

Vanuit deze thema's benoemen wij onze activiteiten en inzet.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 vertellen wij over onze missie, visie en doelstelling.

In hoofdstuk 2 schetsen wij de organisatie van de HBNZ en haar omgeving.

In hoofdstuk 3.1 en 3.2 benoemen wij onze thema's en inzet/activiteiten.

In hoofdstuk 4 geven wij de planning van vaste vergaderingen weer.

1 MISSIE, VISIE EN DOELSTELLING

Om invulling te geven aan onze werkzaamheden is het belangrijk om te weten waarom we het doen. In dit hoofdstuk beschrijven we onze missie, visie en doelstelling.

Missie

De missie van de HBNZ is het zo goed mogelijk behartigen van de belangen van al onze huurders (en woningzoekenden) van Padua in Noordwijkerhout en De Zilk. De HBNZ betreft daarbij huurders uit haar achterban, informeert hen regelmatig en richt zich op overleg en samenwerking met hen.

Visie

De HBNZ ziet toe op goed verhuurderschap van Padua en zet zich in voor betaalbaar en kwalitatief goed wonen, het welzijn van huurders en leefbare complexen en wijken.

Doelstelling

De HBNZ werkt op een constructieve manier samen met Padua, de gemeente Noordwijk en andere stakeholders en heeft zeggenschap over en invloed op het (woon)beleid van Padua.

2. ORGANISATIE

Het jaar 2023 zal van het bestuur van de HBNZ veel inzet vergen. Goed in gesprek zijn met de achterban en vraagstukken op een juiste manier vertalen is hierbij cruciaal.

Een goede organisatie is hierbij van groot belang.

Het bestuur.

Het bestuur werkt voor de belangen van alle huurders en woningzoekenden van Padua.

De bestuursleden voeren de feitelijke werkzaamheden voor de huurdersorganisatie uit.

Onze organisatie bestond tot voor kort uit een bestuur van 5 leden, maar op dit moment slechts uit 4. Wij streven nog naar uitbreiding.

Sjaak Geerlings

Sjaak Geerlings

Joke van der Leek

Jan Roos

Chris Romijn

Voorzitter

Penningmeester (tijdelijk)

Secretaris

Vicevoorzitter

Bestuurslid

Beleidsadviseur

Het bestuur van de huurdersorganisatie kan worden ondersteund door één of meerdere beleidsadviseurs. Een beleidsadviseur heeft als functie het bestuur te ondersteunen en adviseren binnen de beleidsterreinen van de volkshuisvesting. Een beleidsadviseur is deskundig op volkshuisvestelijk gebied en ondersteunt de HBNZ bij het uitbrengen van advies.

Daarnaast kan een adviseur ondersteunen op onderwerpen en een aanvulling zijn op de kennis van het bestuur (denk bijvoorbeeld aan juridische onderwerpen).

Bewonerscommissies, huurderspanels en contactpersonen in complexen/op straat- of buurtniveau

Wij streven ernaar om contact te leggen en te onderhouden met bewonerscommissies, activiteitengroepen, huurderspanels e.d. Wij dienen een plan te ontwerpen om de totstandkoming van bewonerscommissies te stimuleren. Op dit moment zijn er helaas geen.

Bij grote projecten, zoals sloop/nieuwbouw, renovatie/verduurzaming wordt een z.g. Bewonersprojectgroep opgezet. Afsproken is dat een bestuurslid van de HBNZ aan de groep deelneemt. Dat bevordert de communicatie en goede gang van zaken (zie ook Sociaal Statuut).

Achterbanbijeenkomsten voor en met huurders

De huurders vormen het bestaansrecht van onze organisatie. Jaarlijks organiseert het bestuur in het najaar een (goed bezochte) achterbanbijeenkomst. Voor de bijeenkomst in oktober 2022 hebben wij vooraf aan de huurders gevraagd welke onderwerpen zij op de agenda wilden hebben.

Hiermee gaan wij door en wij hebben tevens het plan om in het voorjaar een themabijeenkomst voor alle huurders te organiseren.

In december 2022 is er een huurderspanel georganiseerd over de onderwerpen “Onderhoud en verduurzaming”. In februari 2023 vond een tweede bijeenkomst plaats over “Leefbaarheid en participatie”. Huurders hebben zich specifiek aangemeld voor één of twee van deze bijeenkomsten.

HBNZ (en Padua) gaan in 2023 enerzijds aan de slag met inhoudelijke leerpunten uit deze goed bezochte bijeenkomsten, anderzijds met de vraag of en hoe we verdergaan met deze bijeenkomsten.

THEMA'S EN ACTIVITEITEN

In dit hoofdstuk behandelen we de activiteiten die we in 2023 voor ogen hebben. Hoofdzakelijk betreft dit thema's die periodiek terugkomen c.q. doorlopend aan de orde zijn.

Hieronder de thema's op een rij:

- * Meerjarenafspraken 2022-2025 gemeente Noordwijk/Jaarschijf 2023
- * Beschikbaarheid
- * Betaalbaarheid
- * Duurzaamheid en energietransitie
- * Leefbaarheid en diversiteit in de wijken
- * Wonen en zorg

3.1 Meerjarenafspraken 2022-2025 gemeente Noordwijk, corporaties en huurdersorganisaties

Het zg. Tripartite overleg is vervangen door het Ambtelijk Overleg en het Bestuurlijk overleg. De 3 partijen zijn: Gemeente, 2 woningcorporaties en 2 huurdersorganisaties. Het Ambtelijk Overleg bereidt onderwerpen/stukken voor en in het Bestuurlijk Overleg worden de beslissingen genomen.

Jaarlijks wordt er geëvalueerd en worden er nieuwe prestatieafspraken voor het komende jaar overeengekomen (vastgelegd in de z.g. Jaarschijf).

De regionale/lokale effecten van de Nationale Prestatieafspraken zijn in de meerjarenafspraken c.q. Jaarschijf verwerkt.

Hieronder volgen de belangrijkste afspraken/onderwerpen waarbij de HBNZ in 2023 in meerdere of mindere mate een rol speelt dan wel taken heeft:

Beschikbaarheid: "Volle inzet op meer nieuwbouw"

- * Er wordt gestreefd naar meer dan 30% sociale huur bij nieuwbouw.
- * Indien de opgaaf en realisatie van sociale huur niet in het gedrang komt gaat er in 2023 worden overlegd over eventuele bouw van woningen met een middenhuur.
- * Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hebben een rol bij het informeren van bewoners/omwonenden over transformatie- en ontwikkelprojecten.
- * De doorstroomadviseur werkt door tot juli 2023. Op basis van evaluatie wordt in april besloten of haar contract met een jaar wordt verlengd.

Betaalbaarheid

- * De woonvisie wordt in 2023 geactualiseerd. Corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.
- * Gemeente en corporaties dragen bij aan armoedeaanpak, betaalbaarheidsproblemen en betaalbaar verduurzamen.
- * Huurdersorganisaties dragen bij aan informatievoorziening en bewustwording over brede woonlasten (huur, energie, enz.) Zij doen dit op basis van informatie van de corporaties.
- * Indien corporaties besluiten om inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen, dan dienen de opbrengsten te worden besteed aan nieuwbouw, woningverbeteringen, duurzaamheid en leefbaarheid.

Duurzaamheid en energietransitie

- * De gemeente geeft in 2023 (of uiterlijk in 2024) inzicht in de z.g. wijkuitvoeringsplannen o.b.v. de Transitievisie Warmte. De Transitievisie maakt onderdeel uit van deze komende Lokale Energie Strategie. Huurdersorganisaties en corporaties worden betrokken bij de uitwerking.
- * Aan de z.g. Energietafel voeren gemeente, huurdersorganisaties en corporaties 4 keer per jaar overleg over verduurzamingsplannen en energietransitie.
- * Huurdersorganisaties en energiecoaches dragen bij aan bewustwording onder huurders over de gevolgen van verduurzamingsplannen voor woonlasten en wooncomfort. Gezamenlijk wordt besproken of het energiespreekuur voor huurders effectief is.
- * De woningcorporaties stellen een routekaart op om de eigen woningvoorraad CO2-neutraal te maken. In 2023 wordt een (nader te bepalen?) deel van alle woningen met E-, F- en G-labels opgetrokken naar minimaal D. Bij inhoudelijke besprekingen worden de huurdersorganisaties betrokken.

Leefbaarheid en diversiteit in de wijken

- * De corporaties en huurdersorganisaties signaleren waar goed bewonersgedrag onder druk staat en zoeken oplossingen om bewoners te stimuleren om het gedrag te verbeteren.
- * De corporaties, gemeente en huurdersorganisatie bepalen jaarlijks op basis van de z.g. Wijkmonitor welke gebieden een gebiedsgerichte aanpak nodig hebben. De gemeente gaat wijkambassadeurs inzetten. De Wijkmonitor wordt door Stek ontwikkeld.
- * Padua houdt jaarlijks min. 2 wijkshowen. Ze worden na uitvoering binnen 2 maanden geëvalueerd en gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor uitvoering van gesignaleerde kwesties.

Wonen en Zorg

Gemeente, corporaties en zorgaanbieders brengen de huisvestingsopgave van ouderen in beeld (met en zonder hulpvraag). Hetzelfde geldt voor andere doelgroepen die een beroep doen op ondersteuning bij het wonen.

De resultaten van de analyses worden gedeeld met huurdersorganisaties. Deze analyses zijn inclusief de opgave om geschikte woningen te realiseren en potentieel geschikte woningen geschikt te maken.

Zorgaanbieders, gemeente en corporaties stellen aan de hand van deze woonzorganalyse de prioriteiten vast.

3.2 Overige thema's

Professionalisering HBNZ

* In 2022 hebben wij met een adviseur van de Woonbond afgesproken dat deze aan de hand van een kleine enquête een passend deskundigheidsbevorderingsprogramma zou maken en uitvoeren. Door verwickelingen onzerzijds en hunnerzijds is dit nog niet gerealiseerd. We gaan dat dit jaar hernieuwd met de Woonbond opnemen en (hopelijk) uitvoeren.

* De Woonbond houdt sinds een aantal jaren geregeld gratis of goedkope webinars, bijvoorbeeld over prestatieafspraken, huurbeleid en vele andere.

We gaan in 2023 afspreken hoe we hiermee omgaan:

Wie neemt of nemen hieraan deel en welke thema's passen bij onze ambities?

* We gaan verder met samenwerking met de SHN: kennisuitwisseling en versterking van de inbreng van de huurdersorganisaties, bijvoorbeeld over de prestatieafspraken.

We willen het onderwerp "kennisuitwisseling" wat breder trekken: Zijn er andere huurdersorganisaties in de nabije omgeving waar we eens een gesprek mee kunnen hebben?

En: we gaan beslissen of het zinvol is om ons aan te sluiten bij het huurdersplatform Holland Rijnland.

* Tot nu toe is het er niet van gekomen, maar we willen dit jaar een rooster van aftreden conform de statuten opstellen.

Jaarplanning HBNZ 2023

Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst is de gezamenlijke planning van vergaderingen van HBNZ met de bestuurder en anderen.

De volgende afspraken zijn vast:

- De bestuursvergadering van HBNZ 1 keer per maand
- Overleg met bestuurder e.a. 1 keer per 2 maanden
- Twee keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen

Bestuurder en HBNZ hebben afgesproken om in 2023 gezamenlijk de bestaande samenwerkingsovereenkomst te actualiseren.

11 april 2023

Definitieve versie